

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한
조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	3022
------------	------

2025. 9. 2.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2025. 8. 11. 이민석 의원 발의(2025. 8. 14. 회부)

2. 제안이유

- 도시계획 관련 다양한 위원회의 통합 운영체계를 통해 신속하고 효율적인 심의절차를 제공하고자 도시재생위원회 기능을 도시계획위원회로 통합하여 운영 예정임
- 이에 따라, 소규모주택정비 관리계획을 심의하는 위원회를 도시재생위원회에서 도시계획위원회로 변경하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 소규모주택정비 관리계획을 심의하는 위원회를 도시재생위원회에서 도시계획위원회로 변경(안 제30조제3항).

3. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 서울시가 ‘모아타운’으로 추진 중인 소규모주택정비 관리 지역 지정을 위해 수립하는 소규모주택정비 관리계획(이하 ‘관리계획’)을 심의하는 위원회를 ‘도시재생위원회’에서 ‘도시계획위원회’로 변경하려는 것임(안 제30조제3항).

현행	개정안
제30조(소규모주택정비 통합심의위원회 설치) ①·② (생략) ③ 법 제43조의2에 따라 관리계획을 심의하는 위원회는 <u>시 도시재생위원회</u> 로 한다.	제30조(소규모주택정비 통합심의위원회 설치) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- <u>시 도시계획위원회</u> -----.

- 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법」(이하 ‘법’) 제43조의2제3항은 시·도지사가 관리계획을 승인하려면 지방도시계획위원회 또는 지방도시재생위원회 심의를 거치도록 하고 있는데, 현행 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」(이하 ‘조례’) 제30조제3항에서는 이를 ‘시(市) 도시재생위원회’로 규정하고 있음¹⁾(제 30조제3항).
- 시 도시재생위원회는 2017년 최초 구성되어 운영 중이었으나, 최근 신규 활성화지역이 없고, 심의안건이 감소²⁾한 상황에서, 도시재생지역 내 재개발사업 진행시 도시재생위원회와 도시계획위원회를 중복으로 진행하여야 하는 등 문제가 있어³⁾, 서울시는 올해 2월부터 도시재생위원회를

1) 2021년 12월 30일 신설 당시에는 소규모주택정비사업 통합심의를 도시재생위원회에서 진행했으며, 소규모주택정비 관리계획에 대하여도 일관성 있는 심의를 하기 위해 해당 위원회를 도시재생위원회로 명시하였음.(제303회 정례회 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 검토보고서)

2) '20년 9회(41건) 개최 → '21년 6회(11건) 개최

3) 제321회 본회의 제4차회의에서 도시재생위원회와 도시계획위원회의 중복 심의와 관련, 절차 간소화를 주문하는 박칠성 의원(도시안전건설위원회)의 시정질문이 있었음.

도시계획위원회로 통합운영하는 방안을 실행하고 있음.

- 따라서, 이 개정조례안은 관리계획 심의를 도시계획위원회로 이관함으로써 서울시 위원회 운영의 효율성을 제고하기 위한 것으로 이해됨.
- 한편, 법 제43조의2제3항4)에서는 시장이 관리계획을 승인할 때 건축위원회, 도시계획위원회, 기타 관련위원회 중 둘 이상의 위원회의 심의가 필요한 경우 통합심의위원회를 거치도록 하고 있는데, 최근 서울시의 관리계획 심의 추이를 살펴보면 2024년 이후 심의된 32건은 전부 도시재생위원회가 아닌 통합심의를 거쳤음.

<최근4년 간 위원회별 관리계획 심의건수>

구분		2022년	2023년	2024년	2025년
관리계획 심의건수	도시재생위원회	6	10	-	-
	통합심의위원회	-	5	20	12 (`25.08말)
합계		6	15	20	12

- 이는 그간 심의한 모든 모아타운 대상지가 토지이용계획 및 정비기반시설 설치계획, 특별건축구역에 관한 계획을 포함하고 있어, 도시계획위원회와 건축위원회의 심의가 필요함에 따라, 이를 한번에 수행하고자 통합심의를 거친 것으로 파악됨(붙임 2. 참고).

- 따라서 조례 개정이 되더라도 향후 관리계획의 심의는 대부분 통합심의위원회에서 이루어질 것으로 예상되나, 그럼에도 해당 지역 특성에 따라 다

4) 법 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립) ③ 시·도지사가 제1항에 따른 관리계획을 승인하려면 지방도시계획위원회의 심의 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 지방도시재생위원회의 심의(제27조제3항 각 호 중 둘 이상의 심의를 거쳐야 하는 경우에는 통합심의를 말한다)를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 제27조제3항 각 호의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

른 위원회의 심의 없이 도시계획위원회 단독 심의를 거쳐 관리계획 승인 하는 경우를 대비하여 조례를 개정하려는 사항으로 이해됨.

의안심사지원팀장	강 대 만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.5)

[붙임2] 소규모주택정비 관리계획 심의 현황('23.11.~'25.8.)(p.7)

■ 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」

제27조(통합심의) ① 시장·군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다. 다만, 제2호에 따른 도시·군관리계획 중 용도지역·용도지구 지정 또는 변경하는 경우 또는 제49조제1항 및 제49조의2제1항·제3항에 따라 법적상한용적률까지 건축하거나 제49조의2제4항에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우에는 시·도지사에게 통합심의를 요청하여야 하며, 시·도지사의 통합심의를 거친 경우에는 시장·군수등의 통합심의를 거친 것으로 본다.

1. 「건축법」에 따른 건축심의(제26조 및 제48조제1항에 따른 심의를 포함한다)
 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
 3. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항
- ② 사업시행자는 시장·군수등이 통합심의를 하는 경우 제1항 각 호와 관련된 서류를 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 제출기한 등을 정할 수 있다.
- ③ 시장·군수등은 통합심의를 하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원이 포함된 공동위원회를 구성하여야 한다.
1. 지방건축위원회
 2. 지방도시계획위원회
 3. 제1항제3호에 대하여 심의 권한을 가진 관련 위원회
- ④ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.
- ⑤ 통합심의를 신청·방법 및 절차에 관하여는 「주택법」 제18조제3항을 준용한다.

제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립) ① 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역에 대하여 소규모주택정비 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조, 제43조의4제1항 및 제50조제2항에서 같다)하여 시·도지사에게 승인을 신청할 수 있다. 이 경우 주민(이하 관계자를 포함한다) 또는 토지주택공사등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 관리계획의 수립을 제안할 수 있다.

1. 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 노후·불량건축물을 대상으로 소규모주택정비사업이 필요한 경우
2. 빈집밀집구역으로서 안전사고나 범죄발생의 우려가 높아 신속히 소규모주택정비사업을

추진할 필요가 있는 경우

3. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우

- ② 시장·군수등은 제1항에 따라 관리계획을 수립하려는 경우에는 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 관리계획에 반영하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민 공람을 거치지 아니할 수 있다.
- ③ 시·도지사가 제1항에 따른 관리계획을 승인하려면 지방도시계획위원회의 심의 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 지방도시재생위원회의 심의(제27조제3항 각 호 중 둘 이상의 심의를 거쳐야 하는 경우에는 통합심의를 말한다)를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 제27조제3항 각 호의 심의를 거치지 아니할 수 있다.
- ④ 시·도지사는 관리계획을 승인한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하며, 이를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. 이 경우 관리지역에 관한 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.
- ⑤ 관리계획의 수립과 승인에 필요한 기준·절차 및 방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

붙임2

소규모주택정비 관리계획 심의 현황('23.11.~'25.8.)

■ 모아타운 관리계획 심의 현황 (기간: '23.11월 ~ '25. 8월)

연도별	심의차수 (개최일)	구 분	대 상 지	용도지 역 변경	임대주 택특례 *	특별건 축구역	관리계획 관련 심의
2023년	11차 (23.11.30)	모아타운	서초구 방배동 977 일대	○	○	×	【통합심의】 ·용도지역의 지정 및 변경 계획 ·임대주택 공급 및 인수계획
	12차 (23.12.07)	모아타운	관악구 청룡동 1535 일대	○	○	○	
		모아타운	강서구 화곡6동 1130-7일대	○	○	○	【도시계획 심의】 ·관리지역의 규모와 정비방향 ·토지이용계획,정비기반시설 등 설치계 획
		모아타운	강서구 화곡1동 1087 일대	○	○	×	
		모아타운	강서구 화곡1동 354 일대	○	○	×	
		모아타운	강서구 화곡1동 359 일대	○	○	×	
		모아타운	강서구 화곡1동 424 일대	○	○	×	
		모아타운	강동구 둔촌동 77-41 일대	○	○	○	
	13차 (23.12.12)	모아타운	강북구 번동 454 일대	○	○	○	【건축 심의】 ·특별건축구역에 관한 계획
		모아타운	마포구 성산동 160-4 일대	○	○	○	
		모아타운	양천구 신월1동 102-33 일대	○	○	○	
	14차 (23.12.13)	모아타운	금천구 시흥3동 1005 일대	○	○	○	【도시계획·건축 심의】 ·소규모주택정비사업 추진계획 ·건폐율·용적률 등 건축물 밀도계획
	15차 (23.12.15)	모아타운	송파구 거여동 555 일대	○	○	○	
		모아타운	송파구 거여동 555 일대	○	○	○	
2024년	1차 (24.2.1)	모아타운	노원구 상계동 177-66 일대	○	○	○	“ 이하 동일 ”
	2차 (24.2.23)	모아타운 (변경)	양천구 신월3동 173 일대	○	○	○	
		모아타운 (변경)	중랑구 망우3동 427-5 일대	○	○	○	
		모아타운 (변경)	중랑구 중화1동 4-30 일대	○	○	○	
		모아타운	마포구 대흥동 535-2 일대	○	○	○	
		모아타운	마포구 망원동 456-6 일대	○	○	○	
	3차 (24.3.7)	모아타운	강서구 방화2동 592 일대	○	○	○	
		모아타운	송파구 풍납동 483-10 일대	○	○	○	
	4차 (24.3.29)	모아타운 (변경)	중랑구 면목동 86-3 일대	○	○	○	
	5차 (24.4.19)	모아타운	마포구 망원동 456-6 일대	○	○	○	
	7차 (24.5.27)	모아타운 (변경)	중랑구 면목본동 297-28 일대	○	○	○	
		모아타운 (변경)	중랑구 면목3동 44-6 일대	○	○	○	
		모아타운	중랑구 중화동 329-38 일대	○	○	○	
	9차 (24.6.24)	모아타운	금천구 시흥3동 950 일대	○	○	○	
		모아타운	구로구 구로동 728 일대	○	×	○	
	10차 (24.7.11)	모아타운	중랑구 면목동 86-3 일대	○	○	○	
	12차 (24.8.23)	모아타운	금천구 시흥1동 864 일대	○	○	○	

연도별	심의차수 (개최일)	구 분	대 상 지	용도지 역 변경	임대주 택특례 *	특별건 축구역	관리계획 관련 심의
	13차 (24.9.5)	모아타운	도봉구 쌍문동 494-22 일대	○	○	○	“ 이하 동일 ”
		모아타운	도봉구 쌍문동 524-87 일대	○	○	○	
		모아타운	구로구 구로동 728 일대	○	×	○	
		모아타운	중랑구 중화동 329-38 일대	○	○	○	
		모아타운	강북구 수유동 52-1 일대	○	○	○	
		모아타운	강북구 번동 411 일대	○	○	○	
	14차 (24.9.26)	모아타운	구로구 고척동 241 일대	○	○	○	
		모아타운	관악구 신림동 655-78 일대	○	○	○	
		모아타운	강서구 화곡6동 957-1 일대	○	○	○	
	16차 (24.10.24)	모아타운	성동구 마장동 457 일대	○	○	○	
	17차 (24.11.11)	모아타운	은평구 대조동 89 일대	○	○	○	
		모아타운	용산구 원효로4가 71 일대	○	○	○	
	18차 (24.11.21)	모아타운	중랑구 면목 3·8동 44-6 일대	○	○	○	
		모아타운	성북구 석관동 334-69 일대	○	○	○	
		모아타운	성북구 석관동 261-22 일대	○	○	○	
	19차 (24.12.5)	모아타운	관악구 성현동 1021 일대	○	○	○	
		모아타운	영등포구 대림3동 786 일대	○	○	○	
	20차 (24.12.19)	모아타운	서대문구 천연동 89-16 일대	○	○	○	
		모아타운	중랑구 면목5동 152-1 일대	○	○	○	
		모아타운	양천구 목4동 724-1 일대	○	○	○	
2025년	2차 (25.1.23)	모아타운	중랑구 면목본동 63-1 일대	○	○	○	“ 이하 동일 ”
	3차 (25.2.13)	모아타운	성북구 석관동 334-639 일대	○	○	○	
		모아타운	성북구 석관동 261-22 일대	○	○	○	
		모아타운	용산구 원효로4가 71 일대	○	○	○	
	4차 (25.2.21)	모아타운	도봉구 방학동 618 일대	○	○	○	
		모아타운	도봉구 쌍문동 460 일대	○	○	○	
	5차 (25.3.24)	모아타운	강서구 화곡6동 957-1 일대	○	○	○	
		모아타운	마포구 중동 78 일대	○	○	○	
	6차 (25.4.10)	모아타운	강서구 공항동 55-327 일대	○	○	○	
		모아타운	동작구 상도동 242 일대	○	○	○	
	7차 (25.5.8)	모아타운	관악구 성현동 1021 일대	○	○	○	
		모아타운	서대문구 현저동 15-5 일대	○	○	○	
	8차 (25.5.19)	모아타운	노원구 월계동 534 일대	○	○	○	
		모아타운	도봉구 창동 501-13 일대	○	○	○	
	9차 (25.6.23)	모아타운	도봉구 창동 501-13 일대	○	○	○	
		모아타운 (변경)	강북구 수유동 52-1 일대	×	○	×	
		모아타운 (변경)	은평구 불광동 170 일대	○	○	○	
	12차 (25.8.25)	모아타운	양천구 목4동 728-1 일대	○	○	○	“ 이하 동일 ”